

第7期 資産運用報告

自 2019年9月1日 至 2020年2月29日

 三菱地所物流リート投資法人



 三菱地所物流リート投資法人

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号

証券コード：3481

<https://mel-reit.co.jp/>

第7期概要

1口当たり分配金	平均負債コスト(長期借入金のみ)	取得価格合計	LTV(有利子負債比率) (第8期末予想)
5,907円	0.39%	1,137億円	29.4%
営業収益	平均稼働率	当期純利益	長期発行体格付(JCR)
3,200百万円	99.9%	1,632百万円	AA-(安定的)

基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とし、三菱地所グループの総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献します。

成長戦略

1. 投資主価値の最大化を目指した
長期安定的なポートフォリオの構築
2. 三菱地所と三菱地所投資顧問双方の強みを最大限に活用した
ハイブリッド型外部成長
3. 本投資法人の安定成長を支える**ハイブリッド型内部成長**
4. 健全性を重視した**長期安定的な財務運営**
5. 投資主価値の向上を重視した
強固なガバナンス体制の構築



CONTENTS

ご挨拶	2	財務戦略・IRへの取組み	15	Ⅲ 損益計算書	
アンケート結果のご報告	2	ESGへの取組み	16	Ⅳ 投資主資本等変動計算書	
Q & A	5	ポートフォリオマップ	18	Ⅴ 注記表	
中長期的な投資主価値の 向上を目指した運用計画	8	個別物件紹介	20	Ⅵ 金銭の分配に係る計算書	
決算ハイライト	10	ポートフォリオ・物流マーケット概況	22	Ⅶ 監査報告書	
ハイブリッド型外部成長戦略	12	Financial Section	23	Ⅷ キャッシュ・フロー計算書	
ハイブリッド型内部成長戦略	14	Ⅰ 資産運用報告		(参考情報)	
		Ⅱ 貸借対照表		投資主インフォメーション	56

ご挨拶

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方および家族・関係者の皆様に、謹んでお見舞い申し上げます。

本投資法人は、この度2020年2月期(第7期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様をはじめ数多くのステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

当期においては、昨年9月にLTVの先行活用による物件取得を行い、10月には上場後2回目となる公募増資による物件取得を機動的に実施し、資産規模を1,137億円まで拡大させました。また、堅調な市況を背景とした着実なリーシングにより、ほぼ100%の高稼働率を引き続き維持し、4期連続での賃料増額を実現しています。

足許では新型コロナウイルス感染症拡大の影響が懸念される環境ではございますが、これまでのところ本投資法人の収益への影響はございません。保有物件では手指の消毒の励行、本資産運用会社としてはテレワークの活用等、感染症拡大防止に向けて全力を挙げて取り組んでおります。

投資主の皆さまにおかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



三菱地所物流リート投資法人
執行役員

三菱地所投資顧問株式会社
専務取締役 物流リート担当

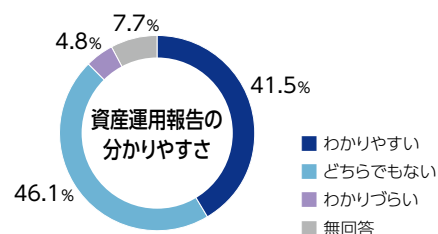
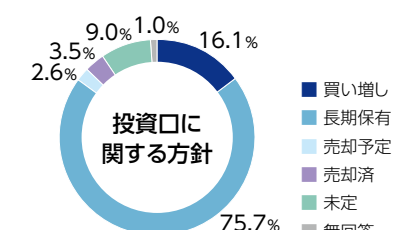
坂川 正樹

アンケート結果のご報告

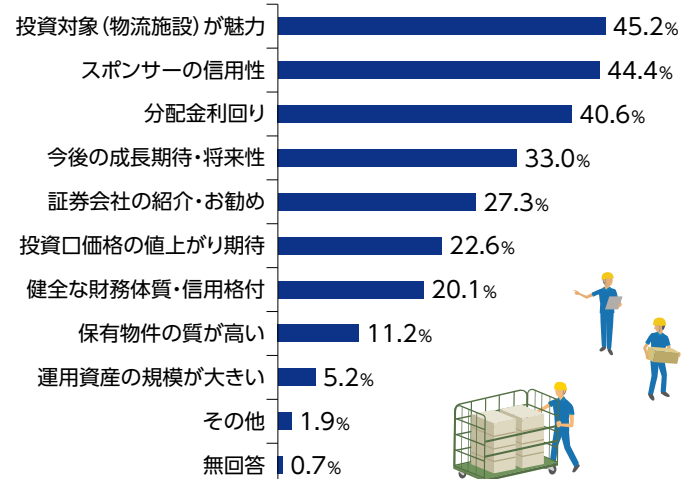
第6期資産運用報告をご送付した際に投資主アンケートを実施しましたので、その結果を以下のとおりご報告いたします。回答にご協力いただき、ありがとうございました。お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想は、今後の本投資法人の運営やIR活動に活かしてまいります。

個人投資主数：9,372名 回答者数：1,215名 回答率：13.0%

主な集計結果



本投資法人の投資口を購入した理由

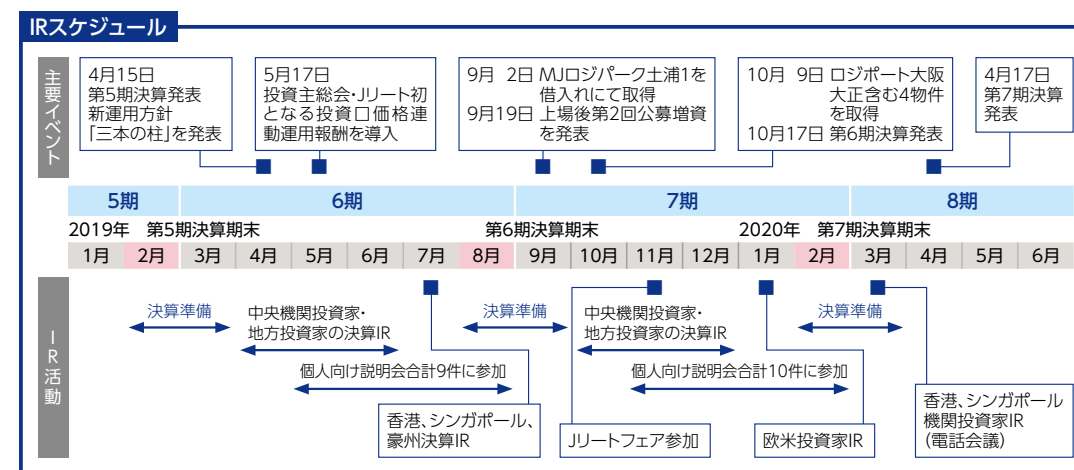


皆さまからのご要望・ご質問

アンケートにおいてご質問をいただきましたので、ご回答させていただきます。

Q1 活動内容がわかりづらいです。個人投資主向け決算説明会の毎年の開催を希望します。

A 年間の活動としては、以下の通りとなります。当期中のIR活動実績は、15ページにて詳しくご説明しておりますのでご参照ください。昨今の新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、当面の間は説明会等への参加を自粛しております。



Q2 字が小さいです。老眼の為もう少し大きい活字で。

A 今回の資産運用報告より字の大きさを1ポイント大きく記載させていただきました。

Q3 リート名称だけでなく証券コード番号も付記して欲しい。

A 今期より投資法人名だけでなく、証券コード番号も追加しております。本資産運用報告の表紙にも追加しております。

Q4 福島県へも物流施設を開発してほしいです。震災復興の意味合いも込めて。

A 福島県ではありませんが、本投資法人の今後取得する予定の優先交渉権付与予定物件の中に、宮城県に所在する物件(MJロジパーク仙台1)があります。詳しくは13ページをご参照ください。

Q5 公募増資の時、現在保有している者に知らせて頂ければ有難いです。アンケートの項目をみて、公募増資があったことをはじめて知った。買増したかった残念に思う。

A 今回のアンケート結果で、2019年に実施した公募増資の案内が証券会社よりなかった方の割合は8割を超えておりました。今後、各引受証券会社様へより一層のご協力を改めてお願いしてまいります。

Q6 資産運用会社へのスポンサーの出資比率を明示して下さい。

A 本資産運用会社である三菱地所投資顧問へのスポンサーの出資比率は、100%となっております。

Q7 利益超過分配がわかりづらい。

A 詳しくは、決算ハイライト(10ページ、11ページ)をご参照ください。

アンケート結果のご報告

I 用語解説

アンケートにおいて「わかりづらい」とご回答いただいた用語のうち、主なものについてご説明いたします。

LTV

第8期末予想の数値は、29.4%です。

Loan To Valueの略称で、総資産額に占める有利子負債総額の割合を指します。

NAV

当期末の1口当たりNAVは、293,133円です。

Net Asset Valueの略称で、保有不動産の含み損益(鑑定評価額との差異)を考慮した、時価ベースでの純資産額のことを指します。 $NAV = \text{純資産額} - \text{剰余金} + \text{保有不動産鑑定額} - \text{保有不動産簿価}$ で算出されています。

NOI

当期のNOIは、2,705百万円です。

Net Operating Incomeの略称で、不動産の賃料収入などから得られる営業収益から、不動産の運営・管理の費用(減価償却費を除く)を控除した不動産賃貸事業損益のことをいいます。

グリーンリース

本投資法人とテナントが協働し、省エネルギー等の環境負荷の低減や執務環境の改善について契約によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。この取組みにより、本投資法人・テナント双方が光熱費削減等の恩恵を受け、Win-Winの関係を実現します。

グリーン化

低環境負荷物件への投資と、保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じ、低環境負荷のポートフォリオを構築することを総じてポートフォリオのグリーン化と呼んでいます。

セムポート出資

三菱地所は4.1%の投資口を保有しています。

スポンサーである三菱地所が本投資法人の投資主様と利益を一致させることを目的として、投資口を保有することをいいます。

投資主様からのご意見

他社に比べてとても見易い。よく工夫した紙面作りです。REITは初めての購入です。今後の発展を期待しています。

強固な財務体質と分配金の維持を期待しています。

物流系リートでNO.1を目指してほしいですね。

運用報告はカラフルで良い。ちゃんと読んでます。ESGへの取組みに興味を持ちました。

心配していた投資口価格の上昇も具体化、少しホッとしています。さらなる拡充を期待します!!

Q & A

Question & Answer

今期のハイライトについて、Q&A形式で解説いたします。

Q1

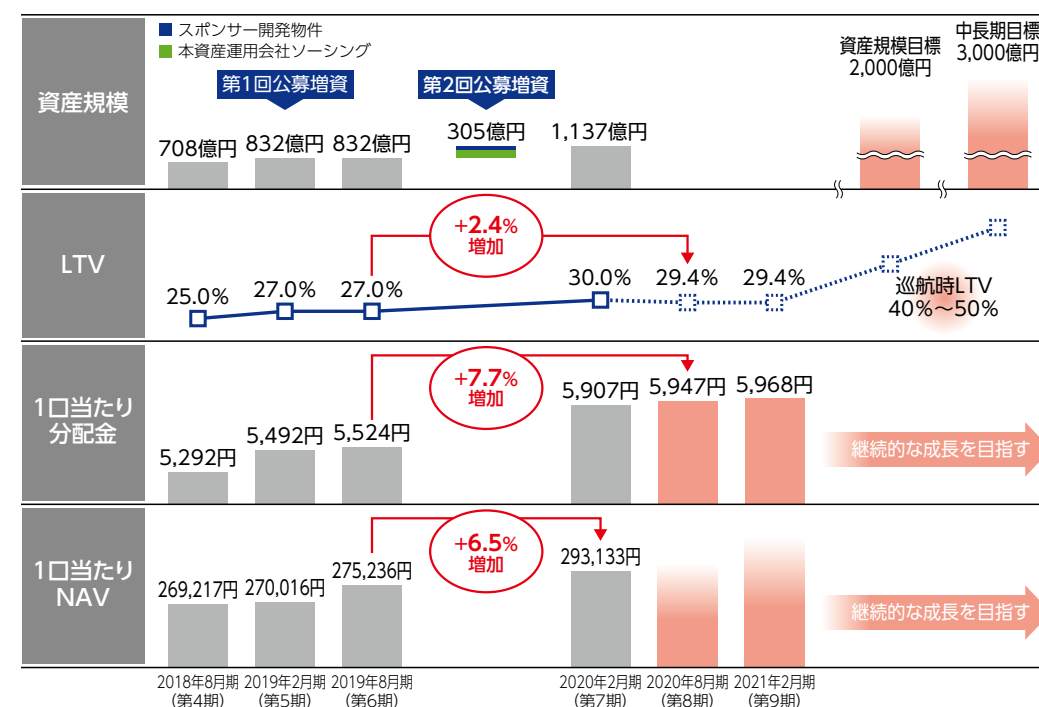
2020年2月期(第7期)の分配金実績についてお聞かせください。

A

2019年9月及び10月に新たに5物件を取得し、1口当たり分配金は、前期比プラス383円(+6.9%)の5,907円となりました。

当期は、上場後2回目となる公募増資及び新規借入れを実施し、新規5物件(MJロジパーク土浦1、ロジポート大阪大正、MJロジパーク西宮1、MJロジパーク春日井1及びMJインダストリアルパーク堺(底地))を取得しました。当期末現在、本投資法人の保有資産は15物件・1,137億円まで拡大しており、稼働率はほぼ100%の高稼働を維持しています。また、新規借入れにより、財務面でも返済期限の長期化及び負債コストの更なる低減を図ることができました。これらの結果、1口当たり分配金は前期比プラス383円の5,907円となりました。今後も8～9ページに記載の「三本の柱」の運用方針のもと投資主価値向上のために、中長期的には資産規模2,000億円、3,000億円へと外部成長を継続させ、内部成長にも取組みながら1口当たり分配金及び1口当たりNAVの向上に努めて参ります。

資産規模目標及び分配金の推移



Q & A

Q2

新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続いていますが、本投資法人への影響について教えてください。

A

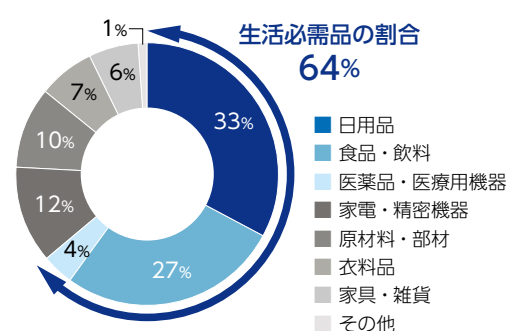
物流施設の賃貸借契約は他のアセットタイプと比較し、契約期間が長く、定期賃貸借契約^(注)であるため、テナント退去リスクは限定的です。足下で賃貸借契約の満了を迎えるテナントとの交渉も順調に進んでいることから、当面の業績への大きな影響はありませんが、引き続き注視していきます。

本投資法人の保有資産の平均残存賃貸借契約期間は、6.5年と比較的長期であり、賃貸借契約満了時期も分散されていることから、当面大きな影響はないと考えております。実際にテナント様に話を伺うと、外出自粛に伴う「巣ごもり消費」が拡大し、インターネット通販を介した売上げの増加、インスタント食品や酒類の出荷が増えている、といった声も聞かれます。

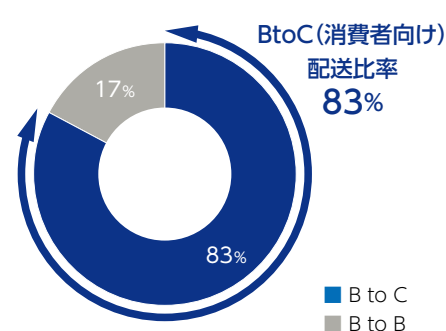
また下図では本投資法人の保有資産における荷主様の取扱う主な商品の比率をお示ししています。日用品や食品・飲料を含む日常生活に欠かせない消費財と医薬品の占める割合は64%となっており、ポートフォリオにおける影響は概ね限定的であると考えています。

但し新型コロナウイルス感染症を取り巻く世界的な情勢は日々変化しており、今後の影響拡大も予想されることから、引き続き注視していきたいと考えています。

荷物の種類



配送先



(注) 定期賃貸借契約とは、あらかじめ期間を決めておくことにより、契約期間満了時に賃貸借契約が終了する、建物や土地の賃貸借に係る契約形態のことを言います。原則として中途解約ができない点や、あらかじめ合意することにより、賃料減額をしない旨を契約に定めることができるといった特徴があります。

Q3

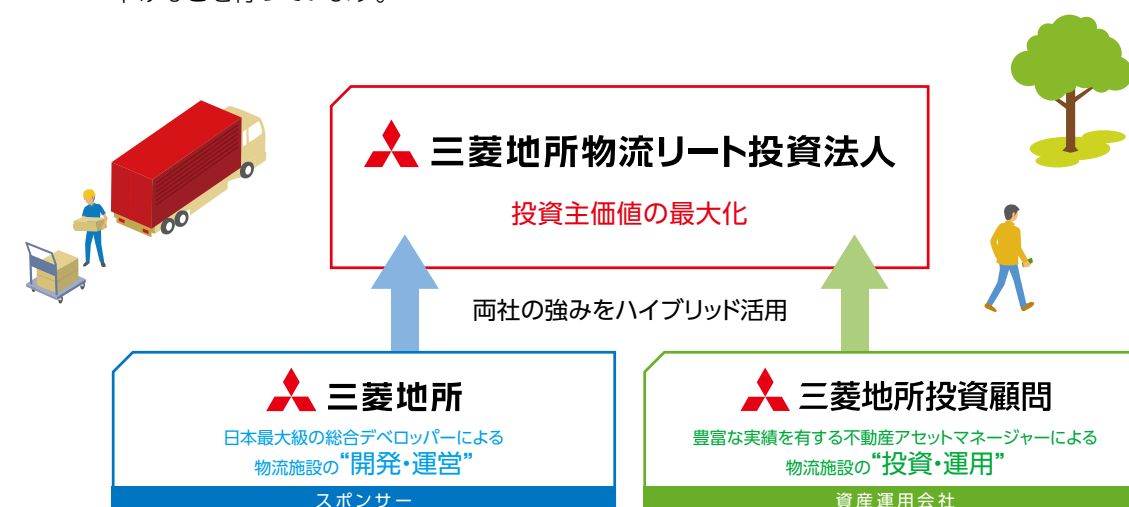
物流特化型リートが多く上場していますが、他のリートとの違いを教えてください。

A

日本を代表する総合デベロッパーであるスポンサーの三菱地所と、2001年に設立された豊富な不動産ファンドの運用実績を有する本資産運用会社のそれぞれの強み・特長を外部成長や内部成長に最大限に活用する「ハイブリッド・モデル」が最大の特徴です。

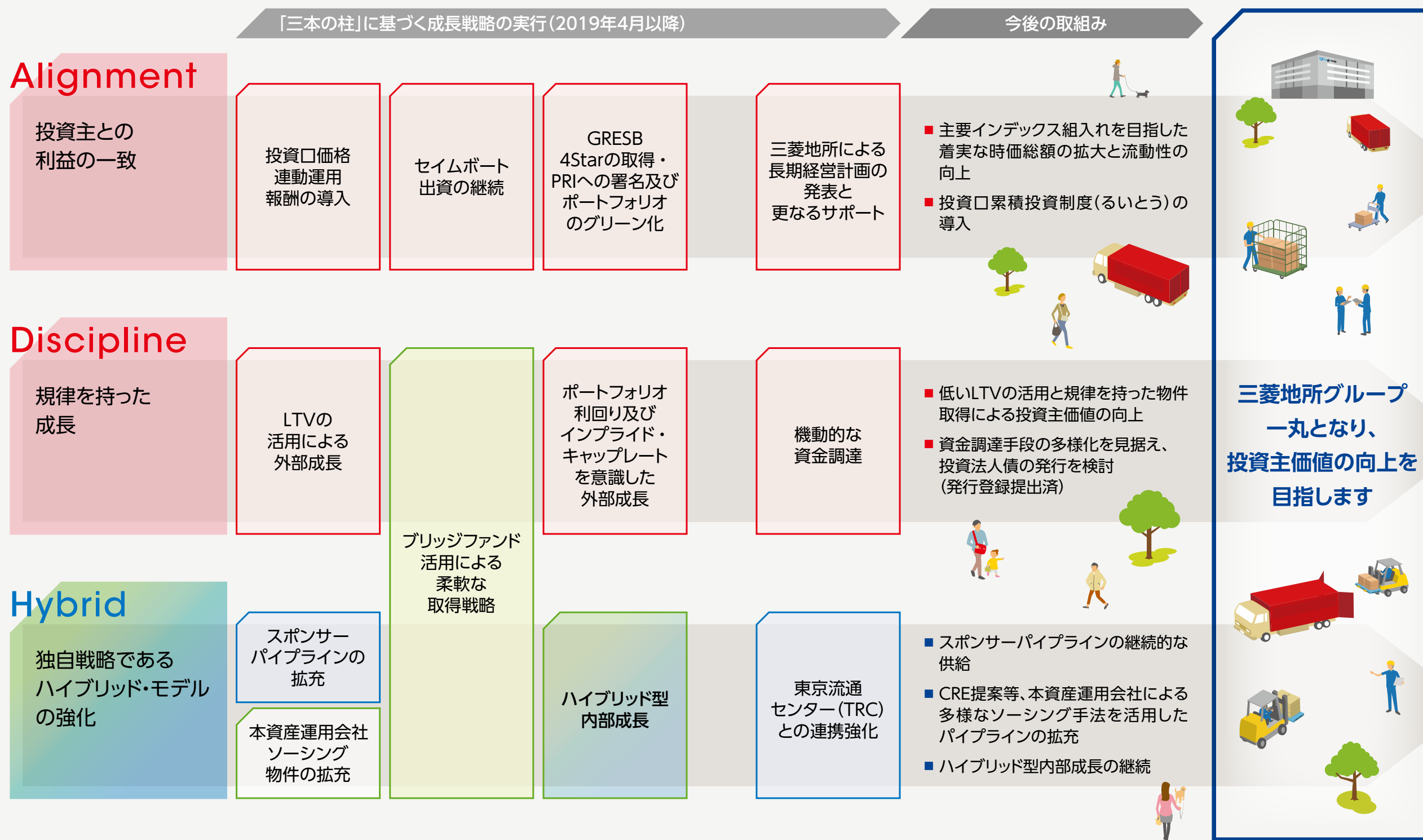
「ハイブリッド型外部成長」とは、多くの物流特化型REITはスポンサー開発物件のみでポートフォリオを構築している一方、本投資法人は、スポンサー開発物件だけでなく、本資産運用会社が外部からソーシングしてくる物件を合わせ、2つのパイプラインがあることを指しています。第7期中に取得した物件群は、スポンサーである三菱地所の開発案件1物件に加え、本資産運用会社がソーシングした4物件で構成されており、「ハイブリッド型外部成長」を具現化した取組みと考えています。

「ハイブリッド型内部成長」も同様に2社の強み・特長を活用しています。本投資法人はスポンサーサポート契約に基づきリーシングを三菱地所に委託しており、三菱地所の法人顧客リレーションを活用し賃料増額やテナント誘致を果たしています。また、本資産運用会社側では、賃料改定によらない内部成長の実現に努め、グリーンリース契約に基づくグリーンリース料の収受、電力会社見直しによるテナント満足度の向上、固定資産税評価額の適正水準への引き下げなどを行っています。



中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画

▶ 「三本の柱」による運用方針の進捗



決算ハイライト

2020年2月期(第7期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて、簡単にご説明します。

A

現預金

当期においても、引き続きポートフォリオから順調なキャッシュフローが生まれております。また、当期に実施した41百万円の資本的支出を差し引き、分配金(利益超過分配金を含みます。)の支払い後も十分な現預金を内部留保し、財務の健全性を維持しています。

B

有形固定資産

当期2019年9月及び10月に新規5物件(MJロジパーク土浦1、ロジポート大阪大正、MJロジパーク西宮1、MJロジパーク春日井1及びMJインダストリアルパーク堺(底地))を取得したことにより、有形固定資産は前期と比較し増額となり、113,023百万円となりました。

C

短期借入金及び長期借入金

新規5物件取得資金として、短期借入金2,050百万円、長期借入金10,500百万円を調達しました。結果として、当期末の有利子負債残高は36,474百万円となり、これを総資産金額で除したLTVは第7期末現在で30.0%と保守的な水準を維持しています。

貸借対照表(要旨)		
		単位:百万円
	科目	第7期
	資産の部	
	流動資産	8,331
A	うち現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	7,287
	固定資産	113,077
B	うち有形固定資産	113,023
	無形固定資産	5
	投資その他の資産	48
	繰延資産	16
	資産合計	121,425
	負債・純資産の部	
	流動負債	3,070
C	うち短期借入金	2,050
	固定負債	36,553
C	うち長期借入金	34,424
	負債合計	39,624
	出資総額(純額)	80,168
	剰余金	1,632
	純資産合計	81,800
	負債・純資産合計	121,425

損益計算書(要旨)		
単位:百万円		
科目	第7期	
営業収益	3,200	
営業費用	1,451	
営業利益	1,749	
営業外収益	20	
営業外費用	136	
経常利益	1,633	
当期純利益	1,632	
当期末処分利益	1,632	

分配金の状況		
単位:円		
1口当たり分配金(合計)	5,907	
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	5,338	
1口当たり利益超過分配金	569	

第7期の1口当たり分配金

5,907円

(前期比+6.9%)

D

営業収益・当期純利益

新規5物件を取得したことによる賃料増額を主要因として、営業収益は670百万円、当期純利益は421百万円の増額となりました。ただし、新規取得物件に係る固定資産税・都市計画税(以下「固都税」といいます。)は、取得した当期は会計上取得原価に算入されて費用計上されず、翌期から費用計上されるため、第8期から損益計算書に反映される予定です。

E

営業費用

新規5物件を取得したことにより、142百万円の賃貸事業費用等(主に減価償却費)の増額、42百万円の資産運用報酬の増額となりました。

F

営業外収益

台風被害により、15百万円の保険金収入がありました。また、一部保有物件において建物固定資産評価の見直しをし、5百万円の固定税過年度分の還付金がありました。

G

営業外費用

新規5物件取得資金として、新規借入金による支払利息が16百万円増加となり、同時に実施した公募増資の投資口交付費が47百万円となりました。また、台風被害復旧費用として、11百万円計上しております。

利益超過分配について

物流施設とオフィスビルの比較

	立地	減価償却費の割合	修繕費用
物流施設	高速道路IC付近等 ▶ 土地の価格が比較的安い ・建物価格の割合が比較的高い	比較的多い	比較的少ない
オフィスビル	都市部ビジネス立地等 ▶ 土地の価格が比較的高い ・建物価格の割合が比較的低い	比較的少ない	比較的多い

■ 物流施設はオフィスビル等と比較して減価償却費の割合が大きい反面、修繕費用が少ない
■ 自由度の高い手元資金の一部を利益超過分配として投資主の皆様へ還元

利益超過分配の仕組み(第7期の実績)

収益 32億円

費用 15億円

うち減価償却費 5億円

約30%

利益超過分配金 1.7億円

手元に残る現金

活用方法

修繕費用

借入金の返済

新規物件の取得

当期純利益 16億円

利益分配金 16億円

本投資法人の収支イメージ

会計期間中に蓄積された現金の使途の考え方

手元に残った現金の活用方法

三菱地所物流 リート投資法人

三菱地所

- 幅広い用地情報に基づく単独での物流施設開発力
- 三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設開発力

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

三菱地所グループ

稼働率
100%

ロジクロス横浜港北
(16千㎡)
2019年度竣工(単独開発)

稼働率
100%

ロジクロス厚木Ⅱ
(35千㎡)
2019年度竣工(単独開発)



(仮称)ロジクロス蓮田
(79千㎡)
2020年度竣工予定



(仮称)彩都もえぎ物流施設計画B
(31千㎡)
2021年度竣工予定



(仮称)彩都もえぎ物流施設計画A
(123千㎡)
2021年度竣工予定



(仮称)ロジクロス春日部
(38千㎡)
2021年度竣工予定



(仮称)ロジクロス船橋
(23千㎡)
2021年度竣工予定



(仮称)ロジクロス座間
(183千㎡)
2023年度竣工予定

ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します



MJロジパークとは
本投資法人が第三者の事業者から取得した、
又は取得予定の物件を指します



三菱地所投資顧問

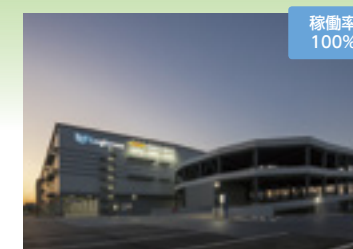
- 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた目利き力
- 不動産ファンド運用力を活用した柔軟かつ多様な物件取得戦略

本資産運用会社ソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件

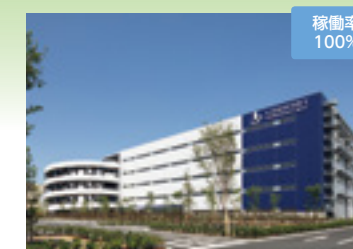
ブリッジファンド・第三者ブリッジ

稼働率
100%

ロジクロス大阪
(36千㎡)
2018年度竣工(共同開発)

稼働率
100%

ロジクロス名古屋笠寺
(72千㎡)
2018年度竣工(単独開発)

稼働率
100%

ロジポート川崎ベイ
(296千㎡)
2019年度竣工(共同開発)

稼働率
100%

ロジクロス習志野
(39千㎡)
2017年度竣工(単独開発)

稼働率
99.9%

ロジポート大阪大正
(117千㎡)
2017年度竣工(共同開発)

稼働率
100%

(仮称)MJロジパーク加須2
(7千㎡)
1998年度竣工

稼働率
100%

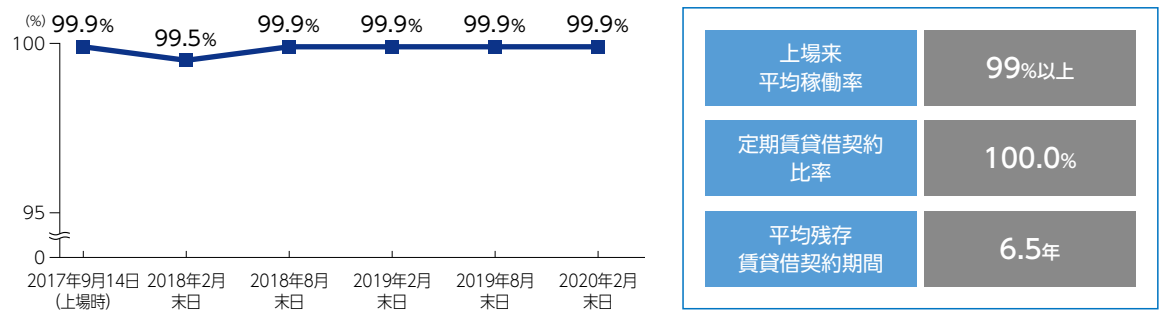
MJロジパーク仙台1
(36千㎡)
2008年度竣工

その他
複数案件

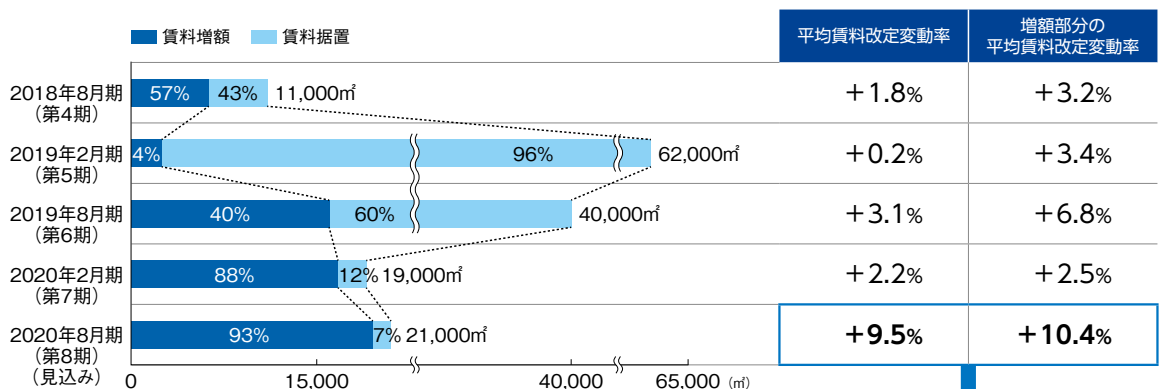
15 物件 1,137千㎡

ハイブリッド型内部成長戦略

稼働率の推移



賃料改定状況の推移 倉庫部分の賃貸面積ベース

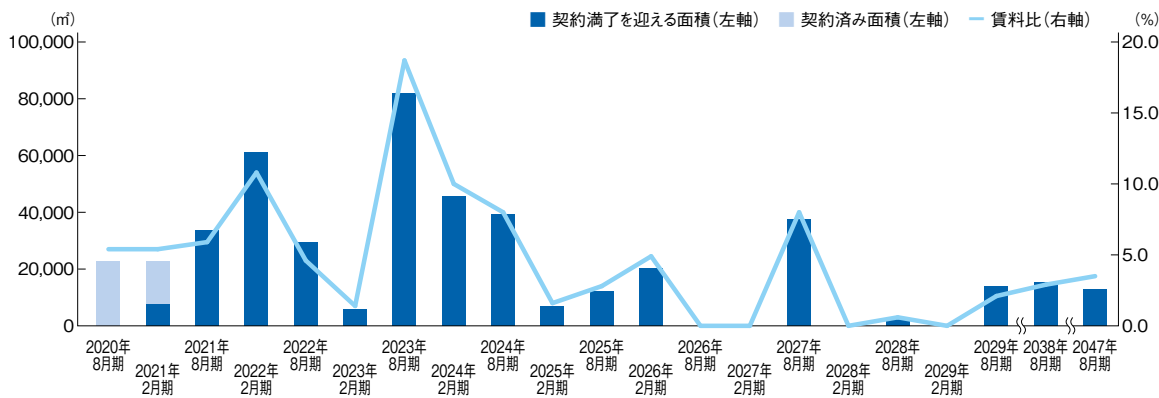


■ MJロジパーク福岡1
需給が逼迫する福岡エリアで、テナントリレーションを請負う三菱地所による交渉の結果、再契約時の賃料増額を実現。
対象面積：約2,000㎡
賃料改定変動率：+13.9%



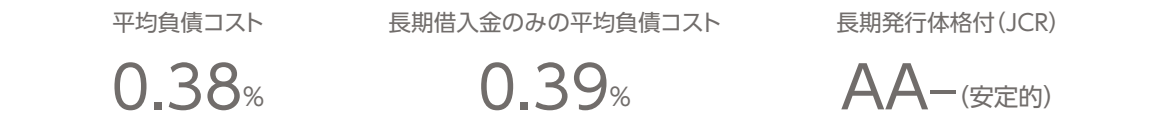
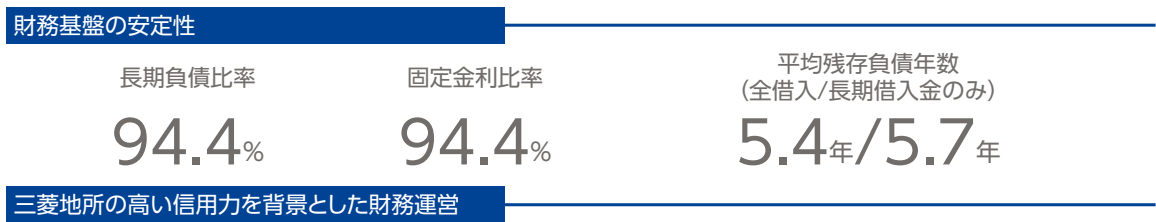
■ ロジポート橋本
テナントの入居にあたり、本投資法人の費用負担による照明器具のLED化改修を実施し、テナントの電気料金が大幅に削減でき、賃料増額を実現。
対象面積：約5,500㎡
賃料改定変動率：+14.6%

賃貸借契約期間満了時期の分散状況

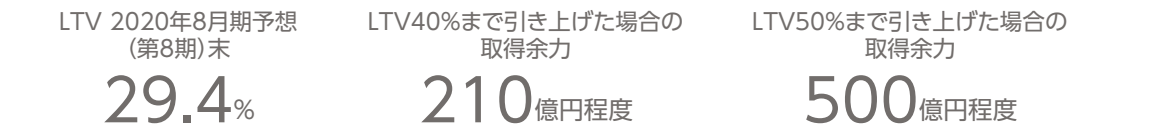


財務戦略・IRへの取り組み

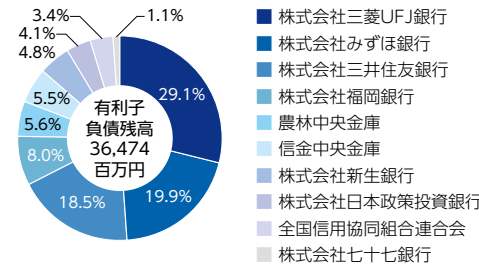
財務ハイライト (2020年2月29日現在)



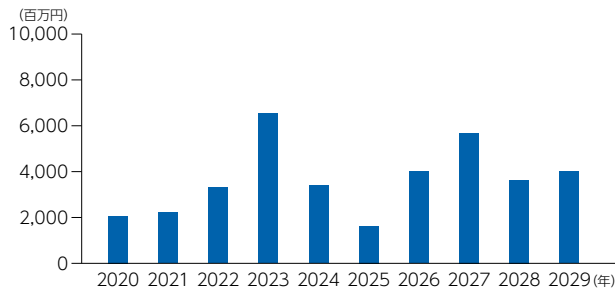
機動的な物件取得を可能とするLTVコントロール



調達先の分散状況



有利子負債の返済期限の分散状況



IRへの取り組み

2019年10月以降に、以下の個人投資家向けIRイベントへ参加し、延べ1,050名を超える個人投資家様に対しJリーートの仕組みや本投資法人の特徴を説明しました。

開催日	開催場所	セミナー名称
2019年11月 7日(木)	新宿	SMBC日興証券「個人投資家向けセミナー」
2019年11月18日(月)	横浜	ダイワJ-REITキャラバン2019横浜
2019年11月26日(火)	東京	日経Jリートセミナー
2019年11月27日(水)	神戸	SMBC日興証券「個人投資家向けセミナー」
2019年11月30日(土)	東京	Jリートフェア2019
2019年12月 7日(土)	福岡	J-REITファン地方版 in 福岡
2019年12月10日(火)	オンライン	個人投資家向けオンライン説明会
2019年12月16日(月)	東京	SMBC日興証券「個人投資家向けセミナー」
2020年 1月27日(月)	大阪	Jリート普及全国キャラバン2019
2020年 2月17日(月)	静岡	Jリート普及全国キャラバン2019

ESGへの取り組み

▶ サステナビリティ方針

本投資法人は以下の各項目に従い、本資産運用会社及びスポンサーと共にESGへの取り組みを推進しています。

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| 1. 運用不動産における省エネルギーと低炭素化への取り組み | 4. 役職員への取り組み |
| 2. 水資源管理と廃棄物管理の向上に向けた取り組み | 5. 外部ステークホルダーとの協働 |
| 3. テナントの安全・安心と満足度向上 | 6. ESGの情報開示と外部評価の活用 |
| | 7. コンプライアンスとリスク管理 |

▶ 責任投資原則(PRI)への署名

本資産運用会社は、2020年3月に国連の「責任投資原則(PRI)」への署名を行いました。投資の意思決定にESG課題(環境、社会、企業統治)を組み込むことが提唱されており、これらの視点を意思決定プロセスに組み込むことで、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。



▶ GRESB評価の取得

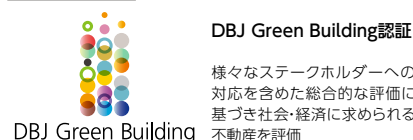
本投資法人は2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、最高位の「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価に基づく「GRESBレーティング(5段階評価)」において「4 Star」の評価を取得しました。



Environment

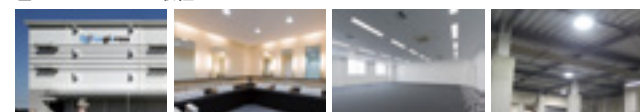
ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオグリーン比率(延床面積ベース) **64.4%**



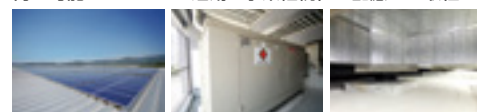
取り組み事例

省エネルギーへの取り組み



断熱サンドイッチパネルの採用
人感センサーの導入
丸の内エリアオフィスビルのOAフロアパネルの再利用
グリーンリース契約に基づくLED化改修

再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取り組み



太陽光パネルの設置
非常用発電機の設置
免震機能

サステナブルな社会の実現に向けた、

▶ 三菱地所グループによるESGへの取り組み

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030(長期経営計画)

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| 1. Environment | 気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり |
| 2. Diversity & Inclusion | 暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり |
| 3. Innovation | 新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり |
| 4. Resilience | 安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり |



Social

CSR活動への積極的な参加



あつぎ鮎まつりに
おける清掃活動へ
の参加
(MJロジパーク
厚木1の近隣)



テナント向け
飲料無料配布
(ロジポート
相模原内)



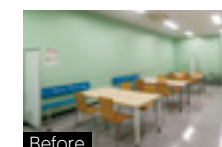
芝刈りの実施
(MJロジパーク
厚木1内の緑地)

従業員が働きやすい職場作り

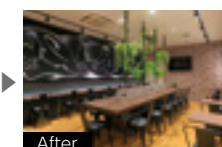


オフィス内コミュニティ
スペースの設置

地域教育機関との連携・テナント満足度の向上



Before



After

テナント従業員休憩室の
デザイン変更
地元の大学、専門学校と連携し、
壁面デザインのコンペティション
を行い、デザイン案決定
(MJロジパーク福岡1)

Governance

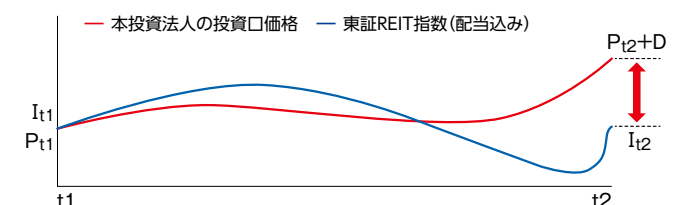
J-REIT初となる投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入

資産運用報酬I (AUM連動報酬)	総資産額×0.2%(上限)
資産運用報酬II (不動産利益連動報酬)	調整後NOI×5.0%(上限)
資産運用報酬III (投資主利益連動報酬)	調整後税引前当期純利益×10当たりの税引前当期純利益×0.001%(上限)
	「投資口価格連動運用報酬」 東証REIT指数比パフォーマンス((a)-(b))×時価総額(各期営業期間毎)×0.1%(上限) (a): 本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率 (b): 東証REIT指数(配当込み)の騰落率

J-REIT初の事例

投資口価格連動運用報酬 計算式

- 判断基準日(前期): t_1
判断基準日(当期): t_2
- t_1 時点の本投資法人の投資口価格の終値: P_{t1}
 t_2 時点の本投資法人の投資口価格の終値: P_{t2}
- t_1 時点の東証REIT指数(配当込み): I_{t1}
 t_2 時点の東証REIT指数(配当込み): I_{t2}
- 算入する分配金: D
 $(a) = (P_{t2} - P_{t1} + D) / P_{t1} \times 100\%$ $(b) = (I_{t2} / I_{t1} - 1) \times 100\%$



スポンサーである三菱地所による本投資法人への継続的なセიმポート出資
(2020年2月29日現在)

12,450口(4.1%)

三菱地所グループのサポート

三菱地所グループへの社外からの評価





個別物件紹介 (2020年2月29日現在)



ロジクロス福岡久山



取得価格
5,770百万円

稼働率
100.0%

DBJ Green
Building認証
★★★★

ロジポート橋本
(準共有持分45%)

取得価格
18,200百万円

稼働率
99.9%

BELS評価
★★

CASBEE
不動産評価
Sランク

MJロジパーク大阪1



取得価格
6,090百万円

稼働率
100.0%

MJロジパーク西宮1



取得価格
2,483百万円

稼働率
100.0%

ロジクロス厚木



取得価格
8,440百万円

稼働率
100.0%

BELS評価
★★★★★

CASBEE
不動産評価
Sランク

MJロジパーク船橋1



取得価格
5,400百万円

稼働率
100.0%

MJロジパーク福岡1



取得価格
6,130百万円

稼働率
100.0%

MJロジパーク春日井1



取得価格
13,670百万円

稼働率
100.0%

CASBEE
建築(新築)あいち
★★★★

ロジクロス神戸三田



取得価格
3,900百万円

稼働率
100.0%

BELS評価
★★★★★

CASBEE
不動産評価
Aランク

MJロジパーク厚木1



取得価格
6,653百万円

稼働率
100.0%

MJロジパーク土浦1



取得価格
3,133百万円

稼働率
100.0%

MJインダストリアルパーク堺
(底地)

取得価格
5,600百万円

稼働率
100.0%

ロジポート相模原
(準共有持分49%)

取得価格
21,364百万円

稼働率
99.7%

CASBEE
不動産評価
Sランク

MJロジパーク加須1



取得価格
1,272百万円

稼働率
100.0%

BELS評価
★★★★★

ロジポート大阪大正
(準共有持分20%)

取得価格
5,682百万円

稼働率
99.9%

15物件

1,137億円

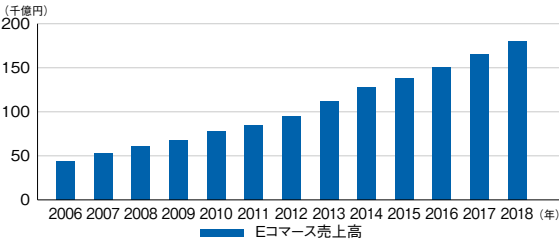


▶ 物件一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	延床面積 (㎡)	鑑定NOI利回り (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第6期末 保有資産	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	36,082	5.2	100.0	5.4	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	29,895	4.5	100.0	3.0	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.1	100.0	2.7	BTS
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県相模原市	21,364	200,252 (98,123)	4.6	99.7	6.5	マルチ
	ロジポート橋本 (準共有持分45%)	神奈川県相模原市	18,200	145,809 (65,614)	4.4	99.9	5.1	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	18,262	6.5	100.0	30.2	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.5	100.0	6.6	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	7,602	5.7	100.0	14.0	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	39,157	5.0	100.0	12.4	マルチ
第7期 取得済資産	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	39,797	5.3	100.0	12.4	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	15,485	5.3	100.0	5.3	BTS
	ロジポート大阪大正 (準共有持分20%)	大阪府大阪市	5,682	117,045 (23,409)	4.6	99.9	2.0	マルチ
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	13,903	5.7	100.0	29.0	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	58,236	4.8	100.0	3.1	マルチ
	MJインダストリアルパーク堺(底地)	大阪府堺市	5,600	—	3.8	100.0	—	底地
合計 / 平均			113,787	762,245 (486,285)	4.8	99.9	7.6	—

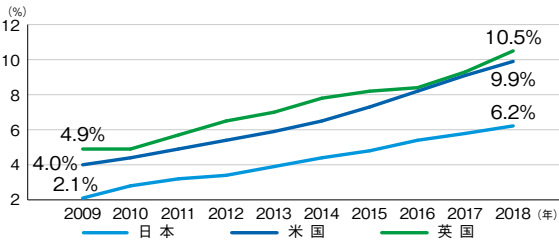
▶ エコマース市場規模の拡大

ECマース市場規模



出所：経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成。

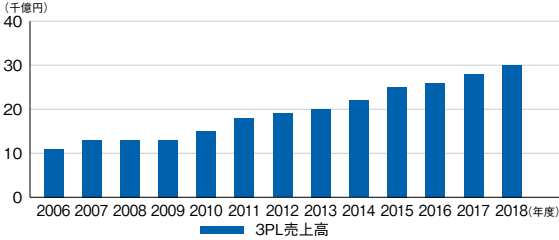
電子商取引普及率の比較



出所：経済産業省(日本)、Office for National Statistics(英国)、U.S. Census Bureau(米国)を基に本資産運用会社にて作成。

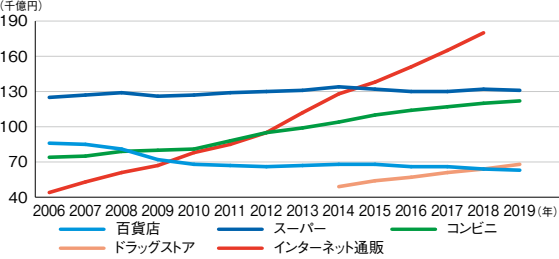
▶ 3PL市場規模の拡大

3PL市場規模



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2019年9月号」を基に本資産運用会社にて作成。

小売業界の市場規模



出所：経済産業省「商業動態統計 参考 長期時系列データ」（2020年3月）及び経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業期間		自2017年9月1日 至2018年2月28日	自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日	自2019年9月1日 至2020年2月29日
営業収益	(百万円)	2,042	2,186	2,493	2,530	3,200
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	2,042	2,186	2,493	2,530	3,200
営業費用	(百万円)	798	1,132	1,226	1,276	1,451
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	622	860	940	959	1,076
営業利益	(百万円)	1,243	1,053	1,267	1,253	1,749
経常利益	(百万円)	1,074	1,003	1,171	1,212	1,633
当期純利益	(百万円)	1,073	1,002	1,170	1,211	1,632
総資産額	(百万円)	78,112	75,453	88,461	88,457	121,425
（対前期比）	(%)	(1,151.4)	(△3.4)	(17.2)	(△0.0)	(37.3)
純資産額	(百万円)	54,758	54,567	62,182	62,044	81,800
（対前期比）	(%)	(2,579.6)	(△0.3)	(14.0)	(△0.2)	(31.8)
出資総額（純額）（注2）	(百万円)	53,685	53,564	61,011	60,832	80,168
発行済投資口の総口数	(口)	214,000	214,000	245,815	245,815	305,815
1口当たり純資産額	(円)	255,882	254,986	252,965	252,403	267,484
分配金総額	(百万円)	1,194	1,132	1,350	1,357	1,806
1口当たり分配金額	(円)	5,580	5,292	5,492	5,524	5,907
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	5,015	4,685	4,763	4,930	5,338
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	565	607	729	594	569
総資産経常利益率（注3） （年換算値）	(%)	2.5 (5.1)	1.3 (2.6)	1.4 (2.9)	1.4 (2.7)	1.6 (3.1)
自己資本当期純利益率（注4） （年換算値）	(%)	3.8 (7.6)	1.8 (3.6)	2.0 (4.0)	2.0 (3.9)	2.3 (4.6)
期末自己資本比率（注5） （対前期増減）	(%)	70.1 (37.4)	72.3 (2.2)	70.3 (△2.0)	70.1 (△0.2)	67.4 (△2.8)
有利子負債額	(百万円)	21,519	18,901	23,924	23,924	36,474
有利子負債比率（注6）	(%)	27.5	25.0	27.0	27.0	30.0
配当性向（注7）	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	8	8	10	10	15
期末総賃貸可能面積（注8）	(㎡)	313,164.66	313,164.65	355,904.80	355,855.07	551,837.67
期末テナント数（注9）	(件)	40	42	43	44	61
期末稼働率（注10）	(%)	99.5	99.9	99.9	99.9	99.9
当期減価償却費	(百万円)	403	433	484	487	580
当期資本的支出額	(百万円)	26	69	54	60	41
賃貸NOI(Net Operating Income)（注11）	(百万円)	1,822	1,759	2,038	2,058	2,705

（注1）特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

（注2）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

（注3）経常利益／〔(期首総資産額＋期末総資産額)÷2〕×100

（注4）当期純利益／〔(期首純資産額＋期末純資産額)÷2〕×100

（注5）期末純資産額／期末総資産額×100

（注6）期末有利子負債／期末総資産額×100

（注7）1口当たり分配金（利益超過分配は含まない）÷1口当たり当期純利益×100

なお、第3期、第5期及び第7期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。
分配金総額（利益超過分配は含まない）／当期純利益×100

I 資産運用報告

(注8)「期末総賃貸可能面積」とは、各期末現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は含まれません。

(注9)「期末テナント数」とは各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しております。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づくテナント数は含まれません。

(注10)「期末稼働率」とは各期末現在における保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について記載しております。

(注11) 当期賃貸事業利益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費(当期賃貸事業費用に係るもの)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年7月14日に設立され、2017年9月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3481）。

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド活用（注）し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

さらに本投資法人は、2019年4月17日付で、中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画として、「三本の柱」による運用方針を公表しています。かかる運用方針は、Alignment（投資主との利益の一致）、Discipline（規律を持った成長）及びHybrid（独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化）を掲げており、三菱地所グループが一丸となって、本投資法人の投資主価値の向上を目指すものです。

当期（2020年2月期）においては、2019年9月2日付で1物件（MJロジパーク土浦1）を、2019年10月9日付で4物件（ロジポート大阪大正、MJロジパーク春日井1、MJロジパーク西宮1及びMJインダストリアルパーク堺（底地））を取得しています。新規取得5物件（取得価格合計30,568百万円）を取得した結果、当期末（2020年2月29日）現在、本投資法人の保有資産は15物件（取得価格合計113,787百万円）となっています。

(注)「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2020年2月期）の日本経済は、2019年内は雇用・所得環境の改善が続き緩やかな回復が期待されていましたが、2020年2月頃より新型コロナウイルス感染症の世界的大流行の影響により、経済活動が抑制されており、足下で減速傾向を増しています。先行きについては、当面は感染症の影響が続くものと見込まれ、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要があります。2019年10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、消費増税前の駆け込み需要の反動減が響いたほか、大型台風や暖冬による消費の伸び悩みも重荷となり、年換算7.1%減と、5四半期ぶりのマイナス成長となりました。

不動産売買取引市場においては、低金利環境の継続を背景として国内外投資家の投資意欲には引き続き変化が見られず、J-REIT、私募ファンド及び海外投資家を中心としてコア投資家による活発な物件取得が継続しています。新型コロナウイルス感染症の感染拡大が不動産価格に与える影響は未だ不透明であるものの、足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

J-REIT市場においては、世界的な金利低下圧力の高まりや、株式市場や為替市場の軟調を受け、他の金融商品と比較した際の利回りの高さや海外情勢等の影響を受けにくいディフェンシブ性が特に評価され、資金流入が続き、東証REIT指数は2,000ポイントを上回る水準で推移していましたが、足下では新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する世界的な景気減速懸念及び金融資本市場の変動等の影響で下落基調にあり、先行きの不透明感が増えています。

物流施設市場では、新規供給量が高い水準にある中でも、物流業務の外部委託に伴うサードパーティロジスティクス（3PL）市場の成長、製造業や卸売業を中心とした物流拠点再編ニーズ及び小売EC市場の堅調な拡大を背景とした高水準の新規需要が続いており、空室率は引き続き低位で推移しています。今後も高水準の供給が続くものの、未竣工物件のリーシング進捗も順調であり、本投資法人のポートフォリオを含めた稼働中の物件に与える影響は極めて限定的であると考えています。

このような環境下、当期末（2020年2月29日）現在、本投資法人は15物件（取得価格合計113,787百万円）を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%と高稼働を維持しています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、長期安定的な財務運営を基本とし、成長性に配慮した借入比率のコントロールと効率的なキャッシュマネジメントを行うこととしています。

a.新投資口の発行

本投資法人は、新規取得4物件の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により57,150口の新投資口の発行を行い、2019年10月7日に18,556百万円を、またオーバーアロットメントによる売り出しに係る第三者割当増資により2,850口の新投資口の発行を行い、2019年11月7日に925百万円の資金を調達しました。これにより、当期末（2020年2月29日）現在の出資総額（純額）は80,168百万円、発行済投資口の総口数は305,815口となりました。

b.資金の借入れの状況

本投資法人は長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス及び返済期限の分散等にも十分配慮して借入を行うことを基本方針としています。

本投資法人は、新規取得5物件の取得資金の一部に充当することを目的として、2019年9月2日付で長期借入金3,000百万円、同年10月9日付で短期借入金2,950百万円及び長期借入金7,500百万円の借入れ（株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローンを含みます。）を行いました。なお、短期借入金のうち900百万円については、第三者割当増資による手取金を原資とし、2019年11月11日付で返済しました。また、2019年9月30日に返済期限が到来した借入金4,000百万円（当初借入期間3年）について、J-REIT向けESG評価ローン（借入期間10年）によるリファイナンスを行いました。

これらの結果、当期末（2020年2月29日）現在の有利子負債残高は36,474百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は30.0%となりました。

c.格付の状況

本投資法人の当期末（2020年2月29日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA－	安定的

I 資産運用報告

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2020年2月期）の業績は営業収益3,200百万円、営業利益1,749百万円、経常利益1,633百万円、当期純利益1,632百万円及び投資口1口当たり分配金5,907円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数305,815口の整数倍である1,632,440,470円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は5,338円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています（注1）。また、継続的利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

当期においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である174,008,735円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は569円となりました。

(注1) 但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注2)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

(注2) 鑑定LTV(%) = a/b(%)

a = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額(消費税ローンは除く) + 敷金保証金留保額の取崩相当額(テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く)

b = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額 - 翌営業期間に支払われる利益分配金総額 - 翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額

3. 増資等の状況

設立以来当期末までの増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円) (注1)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2016年7月14日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注2)
2016年9月28日	私募増資	18,000	20,000	1,800	2,000	(注3)
2017年6月15日	投資口併合	△12,000	8,000	—	2,000	(注4)
2017年9月13日	公募増資	198,000	206,000	49,678	51,678	(注5)
2017年10月10日	第三者割当増資	8,000	214,000	2,007	53,685	(注6)
2018年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	214,000	△120	53,564	(注7)
2018年9月10日	公募増資	30,300	244,300	7,216	60,780	(注8)
2018年10月11日	第三者割当増資	1,515	245,815	360	61,141	(注9)
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△129	61,011	(注10)
2019年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△179	60,832	(注11)
2019年10月7日	公募増資	57,150	302,965	18,556	79,388	(注12)
2019年11月7日	第三者割当増資	2,850	305,815	925	80,314	(注13)
2019年11月18日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	305,815	△146	80,168	(注14)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しています。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

(注4) 2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格260,000円(発行価額250,900円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額250,900円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2018年4月13日の本投資法人役員会において、2018年2月期(第3期)に係る金銭の分配として、1口当たり565円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2018年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格246,772円(発行価額238,166円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額238,166円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2018年10月15日の本投資法人役員会において、2018年8月期(第4期)に係る金銭の分配として、1口当たり607円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2018年11月19日よりその支払いを開始しました。

(注11) 2019年4月15日の本投資法人役員会において、2019年2月期(第5期)に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注12) 1口当たり発行価格335,887円(発行価額324,690円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価額324,690円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注14) 2019年10月17日の本投資法人役員会において、2019年8月期(第6期)に係る金銭の分配として、1口当たり594円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年11月18日よりその支払いを開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 別	第3期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	第4期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第5期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第6期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第7期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
最高(円)	283,500	272,100	253,500	331,500	417,000
最低(円)	267,700	254,100	235,100	245,800	310,500

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2017年9月14日です。

I 資産運用報告

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は下記のとおりです。

期		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業期間		自2017年9月1日 至2018年2月28日	自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日	自2019年9月1日 至2020年2月29日
当期末処分利益総額	(千円)	1,073,416	1,002,724	1,170,864	1,211,916	1,632,627
利益留保額	(千円)	206	134	47	48	187
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	1,194,120 (5,580)	1,132,488 (5,292)	1,350,015 (5,492)	1,357,882 (5,524)	1,806,449 (5,907)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	1,073,210 (5,015)	1,002,590 (4,685)	1,170,816 (4,763)	1,211,867 (4,930)	1,632,440 (5,338)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	120,910 (565)	129,898 (607)	179,199 (729)	146,014 (594)	174,008 (569)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(千円) (円)	120,910 (565)	129,898 (607)	179,199 (729)	146,014 (594)	174,008 (569)

(注1) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「2. 当期の資産の運用の経過 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30%を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

(注3) 第5期については、運用状況の見通しにおいて、賃貸事業収益の一時的な減少を想定していたため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、当該期間に発生する減価償却費の30%に相当する継続的利益超過分配金に加え、当該期間に発生する減価償却費の7%に相当する一時的利益超過分配金を分配する方針といたしました。かかる方針を踏まえ、第5期については、減価償却費の30%にほぼ相当する額である145,276,665円に加え、減価償却費の7%にほぼ相当する額である33,922,470円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。

5. 今後の運用方針

本投資法人は、三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

a. 外部成長戦略

本投資法人は、三菱地所とスポンサーサポート契約を締結し、パイプラインサポートを享受するとともに、本資産運用会社の目利き力を活かした物件ソーシング力をハイブリッド活用します。また、マーケットや環境変化に合わせて両社の強みを活かすことで、安定的な外部成長(ハイブリッド型外部成長)を目指します。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な幅広い法人顧客リレーションを活かしたリーシング力と、本資産運用会社のファンド運用トラックレコードに裏打ちされた安定的な運用力を最大限にハイブリッド活用し、物件の価値の最大化ひいては投資法人の安定成長に資する内部成長(ハイブリッド型内部成長)を目指します。

c. 財務戦略

本投資法人は、三菱地所グループが長年培ってきた財務戦略に係るノウハウ及び信用力を活かした長期安定的な財務運営を基本とし、さらには成長性に配慮してLTVコントロールを行います。また、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上の実現を目指します。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

I 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第3期 2018年2月28日	第4期 2018年8月31日	第5期 2019年2月28日	第6期 2019年8月31日	第7期 2020年2月29日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	214,000	214,000	245,815	245,815	305,815
出資総額 (純額) (注) (百万円)	53,685	53,564	61,011	60,832	80,168
投資主数 (人)	11,507	11,015	12,351	9,860	9,404

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2. 投資口に関する事項

2020年2月29日現在における主要な投資主（注1）は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	46,919	15.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	41,591	13.60
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	14,382	4.70
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町1丁目1番1号	12,450	4.07
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券 投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィ スタワーZ棟	11,045	3.61
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内1丁目15番20号	6,226	2.03
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練塀町3	6,069	1.98
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋1丁目9番5号	5,748	1.87
SSBTC CLIENT OMNIBU S ACCOUNT	ONE LINCOLN STREE T, BOSTON MA USA 0 2111	4,440	1.45
株式会社北國銀行	石川県金沢市広岡2丁目12番6号	4,260	1.39
合 計		153,130	50.07

(注1) 「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合の大きい順に10社をいいます。

(注2) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てて表示しています。

3. 役員等に関する事項

当期における本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	坂川 正樹	三菱地所投資顧問株式会社専務取締役	—
監督役員	齋藤 創	創・佐藤法律事務所パートナー、株式会社セディナ債権回収 弁護士取締役、トパーズ・キャピタル株式会社監査役	1,200
監督役員	深野 章	税理士法人T&Aコンサルティング代表社員、株式会社T&A コンサルティング代表取締役、公認会計士深野草事務所所長	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	14,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っておりません。監督役員については当期において支給した額を記載しております。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討いたします。

(注4) 会計監査人の報酬には公募増資に係るコンフォート・レター作成業務の報酬及び英文監査に係る報酬が含まれております。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年2月29日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏名又は名称
資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人令和会計社

I 資産運用報告

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域(注1)	第6期 2019年8月31日		第7期 2020年2月29日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏	60,907	68.9	63,756	52.5
		近畿圏	9,959	11.3	18,233	15.0
		中部圏	—	—	13,776	11.3
		その他	11,683	13.2	11,590	9.5
	その他		—	—	5,666	4.7
	小 計		82,550	93.3	113,023	93.1
預金等のその他の資産			5,907	6.7	8,401	6.9
資産総額計			88,457	100.0	121,425	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「近畿圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
(注2) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

2. 主要な保有資産

2020年2月29日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
ロジクロス福岡久山	5,639	34,878.55	34,878.55	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス厚木	8,450	29,895.80	29,895.80	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス神戸三田	3,907	12,844.35	12,844.35	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジポート相模原	21,062	88,609.64	88,316.94	99.7	21.7	物流施設
ロジポート橋本	17,985	58,487.96	58,436.88	99.9	15.4	物流施設
ロジポート大阪大正	5,730	21,376.84	21,356.90	99.9	3.7	物流施設
MJロジパーク船橋1	5,261	18,232.07	18,232.07	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク厚木1	6,573	28,002.44	28,002.44	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク加須1	1,262	7,678.10	7,678.10	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク大阪1	6,011	39,082.95	39,082.95	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク福岡1	5,950	38,143.21	38,143.21	100.0	6.6	物流施設
MJロジパーク土浦1	3,159	15,485.00	15,485.00	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク西宮1	2,583	13,777.07	13,777.07	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク春日井1	13,776	57,866.98	57,866.98	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJインダストリアル パーク堺 (底地)	5,666	87,476.71	87,476.71	100.0	非開示 (注5)	その他
合 計	113,023	551,837.67	551,473.95	99.9	100.0	—

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
(注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2020年2月29日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各保有資産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
(注3) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入し、小数第1位まで表示しております。
(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は当期の不動産運用収益合計に対する比率です。算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注5) テナントの承諾が得られていないため、非開示としております。

I 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

2020年2月29日現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)(注3)
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	信託受益権	6,150	5,639
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	9,000	8,450
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,140	3,907
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	23,300	21,062
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	19,800	17,985
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	信託受益権	6,020	5,730
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,560	5,261
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	7,020	6,573
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,400	1,262
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	6,830	6,011
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,440	5,950
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	信託受益権	3,420	3,159
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	信託受益権	2,640	2,583
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	信託受益権	14,000	13,776
MJインダストリアル パーク堺（底地）	大阪府堺市	信託受益権	5,780	5,666
合 計			122,500	113,023

(注1)「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。
(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、決算日を調査の時点とした不動産鑑定評価額を記載しています。
(注3)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

本投資法人の保有する資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	第6期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日				第7期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日			
	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
ロジクロス福岡久山	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
ロジクロス厚木	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
ロジクロス神戸三田	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
ロジポート相模原	17	99.7	697	27.6	18	99.7	694	21.7
ロジポート橋本	14	100.0	498	19.7	14	99.9	493	15.4
ロジポート大阪大正	—	—	—	—	11	99.9	117	3.7
MJロジパーク船橋1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク厚木1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク加須1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク大阪1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク福岡1	5	100.0	210	8.3	5	100.0	209	6.6
MJロジパーク土浦1	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク西宮1	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク春日 井1	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJインダストリアル パーク堺（底地）	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
合 計	44	99.9	2,530	100.0	61	99.9	3,200	100.0

(注1)「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。
(注2)「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。小数第2位を四捨五入し、小数第1位まで表示しております。
(注3)テナントの承諾が得られていないため、非開示としております。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

5. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

I 資産運用報告

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	荷物用エレベーター 改修工事	自 2021年1月 至 2021年2月	13	—	—

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2020年2月29日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は該当ありません。当期の資本的支出は41百万円であり、費用に区分された修繕費21百万円と合わせ、合計62百万円の工事を実施しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業期間	自2017年9月1日 至2018年2月28日	自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日	自2019年9月1日 至2020年2月29日
当期首積立金残高	52,635	123,369	177,543	238,887	297,841
当期積立額	70,734	54,174	61,344	58,954	78,388
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	123,369	177,543	238,887	297,841	376,229

(注) 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30%を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第6期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第7期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
資産運用報酬(注)	209,632	251,817
資産保管報酬	850	1,099
一般事務委託報酬	19,278	18,624
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	57,014	66,301
その他費用	28,147	34,562
合 計	317,322	374,805

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第7期に305,680千円あります。

2. 借入状況

2020年2月29日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年10月9日	—	1,100	0.1426%	2020年10月9日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		—	200					
	信金中央金庫		—	750					
	計		—	2,050					
1の年 内返済 予定	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年9月29日	1,400	—	0.2414%	2019年9月29日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,200	—					
	株式会社日本政策投資銀行		1,400	—					
	計		4,000	—					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年9月14日	720	720	0.3263%	2021年9月14日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月14日	430	430	0.3575%	2022年9月14日			
	株式会社三井住友銀行		2,050	2,050					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月14日	1,760	1,760	0.3913%	2023年9月14日			
	株式会社みずほ銀行		1,330	1,330					
	株式会社福岡銀行		450	450					
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	900	900	0.4288%	2024年9月14日			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月14日	620	620	0.4675%	2025年9月14日			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月14日	710	710	0.5075%	2026年9月14日			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月14日	1,340	1,340	0.5500%	2027年9月14日			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,340	1,340					
	株式会社三井住友銀行		880	880					
	株式会社みずほ銀行		880	880					
	株式会社三井住友銀行	2018年9月14日	830	830	0.2400%	2022年9月14日			
	農林中央金庫		800	800	0.3950%	2025年9月14日			
	株式会社新生銀行		500	500	0.4538%	2026年9月14日			
	株式会社みずほ銀行		830	830	0.5750%	2028年9月14日			
	株式会社福岡銀行		807	807					
	信金中央金庫		1,256	1,256					
	株式会社三井住友銀行	2019年9月2日	—	3,000	0.2500%	2023年9月2日			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年9月30日	—	4,000	0.4900%	2029年9月30日			
	農林中央金庫	2019年10月9日	—	1,250	0.1800%	2024年10月9日			
	全国信用協同組合連合会		—	1,250	0.2160%	2025年10月9日			
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		—	200					
	株式会社みずほ銀行		—	2,400	0.2600%	2026年10月9日			
	株式会社七十七銀行		—	400					
	株式会社新生銀行		—	1,250	0.2400%	2027年10月9日			
	株式会社福岡銀行		—	750	0.4200%	2028年10月10日			
	計		19,924	34,424					
合 計		23,924	36,474						

(注1) 変動金利の平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第5位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用、借入金の返済資金等です。

I 資産運用報告

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格（注1） （百万円）	譲渡年月日	譲渡価格 （百万円）	帳簿価格 （百万円）	売却損益 （百万円）
MJロジパーク土浦1	2019年9月2日	3,133	—	—	—	—
ロジポート大阪大正 （注2）	2019年10月9日	5,682	—	—	—	—
MJロジパーク西宮1		2,483	—	—	—	—
MJロジパーク春日井1		13,670	—	—	—	—
MJインダストリアル パーク堺（底地）		5,600	—	—	—	—
合計	—	30,568	—	—	—	—

（注1）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売却金額）を記載しています。

（注2）「ロジポート大阪大正」に係る取得価格は、本投資法人が取得した本物件の信託受益権の準共有持分割合20％に相当する数値を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	取得価格又は譲渡価格 (注1) (百万円)	不動産 鑑定評価額 (注2) (百万円)	不動産 鑑定評価機関	価格時点
取得	MJロジパーク土浦1	2019年9月2日	不動産 信託受益権	3,133	3,420	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 6月30日
取得	ロジポート大阪大正 (注3)	2019年10月9日		5,682	6,020	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得	MJロジパーク西宮1			2,483	2,630	株式会社 谷澤総合鑑定所	
取得	MJロジパーク春日井 1			13,670	13,900	株式会社 谷澤総合鑑定所	
取得	MJインダストリアル パーク堺(底地)			5,600	5,780	一般財団法人 日本不動産研究所	
合計	—	—	—	30,568	31,750	—	—

（注1）「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売却金額）を記載しています。

（注2）上記記載の不動産鑑定評価額は、各不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しております。

（注3）「ロジポート大阪大正」に係る取得価格は、本投資法人が取得した本物件の信託受益権の準共有持分割合20％に相当する数値を記載しています。

4. 利害関係人等との取引状況

（1）取引状況

該当事項はありません。

（2）支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区 分	支払手数料の 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払額(B) (千円)	
管理業務費	135,358	三菱地所株式会社	2,565	1.9
		株式会社東京流通センター	2,816	2.1
その他賃貸事業費用	15,935	三菱地所株式会社	3,300	20.7
支払手数料	66,301	三菱地所株式会社	63,085	95.1

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（三菱地所投資顧問株式会社）は、2020年2月29日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、同社（三菱地所投資顧問株式会社）は、第一種金融商品取引業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

I 資産運用報告

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」、及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2020年2月6日	資産運用委託契約変更契約及び資産運用報酬の料率等に関する覚書の締結	本投資法人と本資産運用会社との間で、資産運用報酬体系のうち投資口価格連動報酬の算出式について適正化すること、また、算出式が適正化された前提で2020年2月期について投資口価格連動報酬の報酬料率を0%とすることを、第5回投資主総会で規約の一部変更に係る議案の承認を停止条件として決定しました。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

前期(ご参考)		当 期	
2019年 8月31日		2020年 2月29日	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,627,266		3,003,699
信託現金及び信託預金	3,196,426		4,283,495
営業未収入金	22,102		21,448
前払費用	10,300		15,967
未収消費税等	—		1,005,408
その他	753		1,010
流動資産合計	5,856,848		8,331,030
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	※1 37,535,830	※1	48,149,573
減価償却累計額	△1,839,363		△2,402,658
信託建物(純額)	35,696,466		45,746,915
信託構築物	※1 1,286,857	※1	1,759,218
減価償却累計額	△48,050		△64,520
信託構築物(純額)	1,238,807		1,694,698
信託機械及び装置	7,372		26,039
減価償却累計額	△51		△599
信託機械及び装置(純額)	7,320		25,440
信託工具、器具及び備品	4,806		5,697
減価償却累計額	△252		△676
信託工具、器具及び備品(純額)	4,554		5,020
信託土地	45,603,368		65,551,550
有形固定資産合計	82,550,517		113,023,624
無形固定資産			
ソフトウェア	5,835		4,885
その他	791		741
無形固定資産合計	6,626		5,626
投資その他の資産			
繰延税金資産	13		16
長期前払費用	11,484		38,695
敷金及び保証金	10,000		10,000
投資その他の資産合計	21,498		48,712
固定資産合計	82,578,642		113,077,964
繰延資産			
創立費	22,175		16,127
繰延資産合計	22,175		16,127
資産合計	88,457,666		121,425,122

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)			
		前 期 (ご参考) 2019年 8月31日	当 期 2020年 2月29日
負債の部			
流動負債			
営業未払金		97,523	89,891
短期借入金		—	2,050,000
1年内返済予定の長期借入金		4,000,000	—
未払金		11,536	9,754
未払分配金		6,549	6,394
未払費用		286,273	355,054
未払法人税等		881	944
未払消費税等		138,971	—
前受金		405,806	558,492
預り金		—	16
流動負債合計		4,947,542	3,070,548
固定負債			
長期借入金		19,924,000	34,424,000
信託預り敷金及び保証金		1,541,562	2,129,916
固定負債合計		21,465,562	36,553,916
負債合計		26,413,105	39,624,465
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		61,262,651	80,744,051
出資総額控除額		△430,007	△576,021
出資総額（純額）		60,832,644	80,168,030
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,211,916	1,632,627
剰余金合計		1,211,916	1,632,627
投資主資本合計		62,044,560	81,800,657
純資産合計	※2	62,044,560	※2 81,800,657
負債純資産合計		88,457,666	121,425,122

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)			
		前 期 (ご参考) 自 2019年 3月 1 日 至 2019年 8月31日	当 期 自 2019年 9月 1 日 至 2020年 2月29日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,399,157	※1 3,046,460
その他賃貸事業収入	※1	131,229	※1 154,419
営業収益合計		2,530,386	3,200,880
営業費用			
賃貸事業費用	※1	959,140	※1 1,076,349
資産運用報酬		209,632	251,817
資産保管手数料		850	1,099
一般事務委託手数料		19,278	18,624
役員報酬		2,400	2,400
支払手数料		57,014	66,301
その他営業費用		28,147	34,562
営業費用合計		1,276,463	1,451,155
営業利益		1,253,922	1,749,725
営業外収益			
受取利息		25	33
還付加算金		788	—
受取保険金		41,561	15,442
固定資産税還付金		12,880	5,279
営業外収益合計		55,255	20,755
営業外費用			
支払利息		49,662	65,512
融資関連費用		8,915	3,055
創立費償却		6,047	6,047
投資口交付費償却		—	47,254
災害による損失		1,075	11,885
固定資産圧縮損		30,725	3,200
営業外費用合計		96,427	136,956
経常利益		1,212,751	1,633,525
税引前当期純利益		1,212,751	1,633,525
法人税、住民税及び事業税		885	949
法人税等調整額		△2	△3
法人税等合計		883	946
当期純利益		1,211,868	1,632,579
前期繰越利益		47	48
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,211,916	1,632,627

Ⅳ投資主資本等変動計算書

前期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰 余 金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	61,262,651	△250,808	61,011,843	1,170,864	1,170,864	62,182,708	62,182,708
当期変動額							
利益超過分配	—	△179,199	△179,199	—	—	△179,199	△179,199
剰余金の配当	—	—	—	△1,170,816	△1,170,816	△1,170,816	△1,170,816
当期純利益	—	—	—	1,211,868	1,211,868	1,211,868	1,211,868
当期変動額合計	—	△179,199	△179,199	41,051	41,051	△138,147	△138,147
当期末残高	※1 61,262,651	△430,007	60,832,644	1,211,916	1,211,916	62,044,560	62,044,560

当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰 余 金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	61,262,651	△430,007	60,832,644	1,211,916	1,211,916	62,044,560	62,044,560
当期変動額							
新投資口の発行	19,481,400	—	19,481,400	—	—	19,481,400	19,481,400
利益超過分配	—	△146,014	△146,014	—	—	△146,014	△146,014
剰余金の配当	—	—	—	△1,211,867	△1,211,867	△1,211,867	△1,211,867
当期純利益	—	—	—	1,632,579	1,632,579	1,632,579	1,632,579
当期変動額合計	19,481,400	△146,014	19,335,385	420,711	420,711	19,756,096	19,756,096
当期末残高	※1 80,744,051	△576,021	80,168,030	1,632,627	1,632,627	81,800,657	81,800,657

V注 記 表

(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当 期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当 期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～60年 構築物 10年～58年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 6年～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 4年～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年均等償却を行っています。	(1)創立費 5年均等償却を行っています。 (2)投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

V注 記 表

(表示方法の変更にに関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	当 期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 2019年 8月31日	当 期 2020年 2月29日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 28,020 信託構築物 7,008	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 31,220 信託構築物 7,008
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	当 期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日
※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,294,240 共益費収入 104,916 計 2,399,157 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 87,523 その他賃貸収入 43,705 計 131,229 不動産賃貸事業収益合計 2,530,386 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 85,207 公租公課 216,031 保険料 4,026 修繕費 49,452 水道光熱費 92,165 減価償却費 487,054 信託報酬 1,682 その他賃貸事業費用 23,519 不動産賃貸事業費用合計 959,140 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,571,245	※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,910,265 共益費収入 136,194 計 3,046,460 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 104,384 その他賃貸収入 50,035 計 154,419 不動産賃貸事業収益合計 3,200,880 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 135,358 公租公課 215,768 保険料 5,435 修繕費 21,596 水道光熱費 99,216 減価償却費 580,736 信託報酬 2,301 その他賃貸事業費用 15,935 不動産賃貸事業費用合計 1,076,349 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,124,531

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	当 期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 245,815口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 305,815口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 2019年 8月31日	当 期 2020年 2月29日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 13 繰延税金資産小計 13 繰延税金資産合計 13 (繰延税金資産の純額) 13	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延税金資産小計 16 繰延税金資産合計 16 (繰延税金資産の純額) 16
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.49 その他 0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.49 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) 2019年 8月31日	当 期 2020年 2月29日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入れにおいては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態(変動又は固定金利)、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等使途とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

V注 記 表

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1)現金及び預金	2,627,266	2,627,266	—
(2)信託現金及び信託預金	3,196,426	3,196,426	—
資産合計	5,823,693	5,823,693	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(4)長期借入金	19,924,000	20,381,283	457,283
負債合計	23,924,000	24,381,283	457,283

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,541,562

* 賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2019年8月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	2,627,266	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,196,426	—	—	—	—	—
合 計	5,823,693	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2019年8月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
1 年内返済予定の 長期借入金	4,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000
合 計	4,000,000	—	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入れにおいては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態(変動又は固定金利)、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等を使途とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年2月29日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1)現金及び預金	3,003,699	3,003,699	—
(2)信託現金及び信託預金	4,283,495	4,283,495	—
資産合計	7,287,195	7,287,195	—
(3)短期借入金	2,050,000	2,050,000	—
(4)長期借入金	34,424,000	34,909,833	485,833
負債合計	36,474,000	36,959,833	485,833

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

V注 記 表

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,129,916

* 賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2020年2月29日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,003,699	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,283,495	—	—	—	—	—
合 計	7,287,195	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2020年2月29日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,050,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000
合 計	2,050,000	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)(ご参考)

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
83,007,836	△457,319	82,550,517	89,375,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(60,460千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(487,054千円)等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
82,550,517	30,473,107	113,023,624	122,500,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は新規物件の取得(31,015,705千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(580,736千円)等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)(ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日		当 期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	
1口当たり純資産額	252,403円	1口当たり純資産額	267,484円
1口当たり当期純利益	4,930円	1口当たり当期純利益	5,563円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当 期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
当期純利益	(千円) 1,211,868	1,632,579
普通投資主に帰属しない金額	(千円) —	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円) 1,211,868	1,632,579
期中平均投資口数	(口) 245,815	293,461

(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)(ご参考)

本投資法人は、2019年9月19日及び2019年9月30日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2019年10月7日に公募による新投資口の発行にかかる払込みが完了しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、2019年11月7日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 57,150口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり335,887円
発行価格(募集価格)の総額	: 19,195,942,050円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり324,690円
発行価額(払込金額)の総額	: 18,556,033,500円
払込期日	: 2019年10月7日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 2,850口
発行価格(払込金額)	: 1口当たり324,690円
発行価格(払込金額)の総額	: 925,366,500円
払込期日	: 2019年11月7日
割当先	: S M B C日興証券株式会社

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

Ⅵ金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当 期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
I. 当期末処分利益	1,211,916,552円	1,632,627,605円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	146,014,110円	174,008,735円
III. 分配金の額	1,357,882,060円	1,806,449,205円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,524円)	(5,907円)
うち利益分配金	1,211,867,950円	1,632,440,470円
(うち1口当たり利益分配金)	(4,930円)	(5,338円)
うち利益超過分配金	146,014,110円	174,008,735円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(594円)	(569円)
IV. 次期繰越利益	48,602円	187,135円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数245,815口の整数倍の最大値となる1,211,867,950円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である146,014,110円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数305,815口の整数倍の最大値となる1,632,440,470円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である174,008,735円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額を上限に、利益を超えて金銭の分配をすることができます。

Ⅶ独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2020年4月17日

三菱地所物流リート投資法人

役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

鈴木 理

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

安部 里史

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の2019年9月1日から2020年2月29日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当 期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,212,751	1,633,525
減価償却費	488,054	581,736
投資口交付費償却	—	47,254
受取利息	△25	△33
支払利息	49,662	65,512
受取保険金	△41,561	△15,442
固定資産圧縮損	30,725	3,200
災害による損失	1,075	11,885
営業未収入金の増減額(△は増加)	△3,427	653
未収消費税等の増減額(△は増加)	312,168	△1,005,408
前払費用の増減額(△は増加)	10,337	△5,667
長期前払費用の増減額(△は増加)	2,676	△27,211
営業未払金の増減額(△は減少)	△26,588	△10,476
未払金の増減額(△は減少)	4,461	△1,782
未払費用の増減額(△は減少)	21,024	66,326
未払消費税等の増減額(△は減少)	138,971	△138,971
前受金の増減額(△は減少)	△1,639	152,685
その他	5,294	5,806
小計	2,203,961	1,363,593
利息の受取額	25	33
利息の支払額	△48,861	△63,058
保険金の受取額	41,561	15,442
災害損失の支払額	△1,075	△2,249
法人税等の支払額	△841	△886
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,194,769	1,312,875
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△76,924	△31,063,835
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	16,923	615,973
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,637	△27,619
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,637	△30,475,481
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	2,950,000
短期借入金の返済による支出	—	△900,000
長期借入れによる収入	—	14,500,000
長期借入金の返済による支出	—	△4,000,000
投資口の発行による収入	—	19,434,145
利益分配金の支払額	△1,169,608	△1,212,050
利益超過分配金の支払額	△178,842	△145,986
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,348,450	30,626,108
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	781,681	1,463,502
現金及び現金同等物の期首残高	5,042,011	5,823,693
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,823,693	※1 7,287,195

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

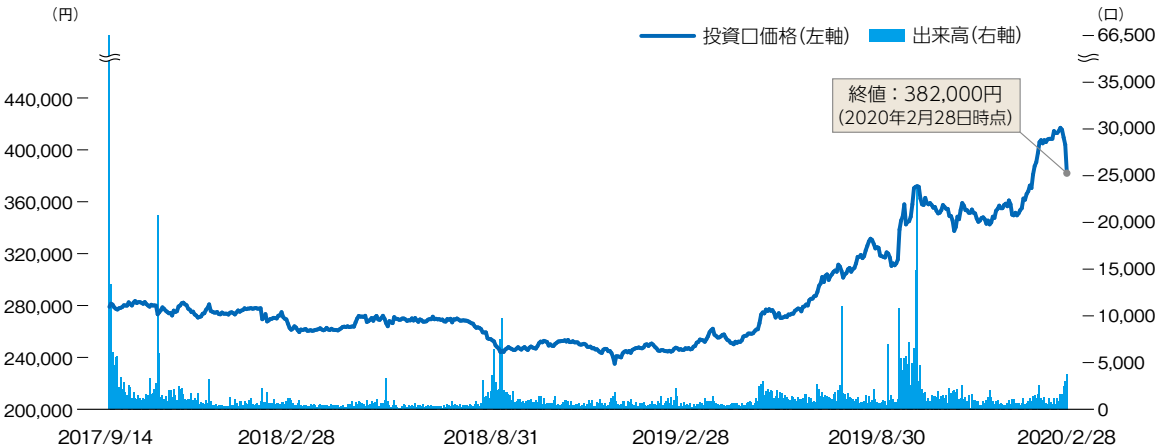
	前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当 期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

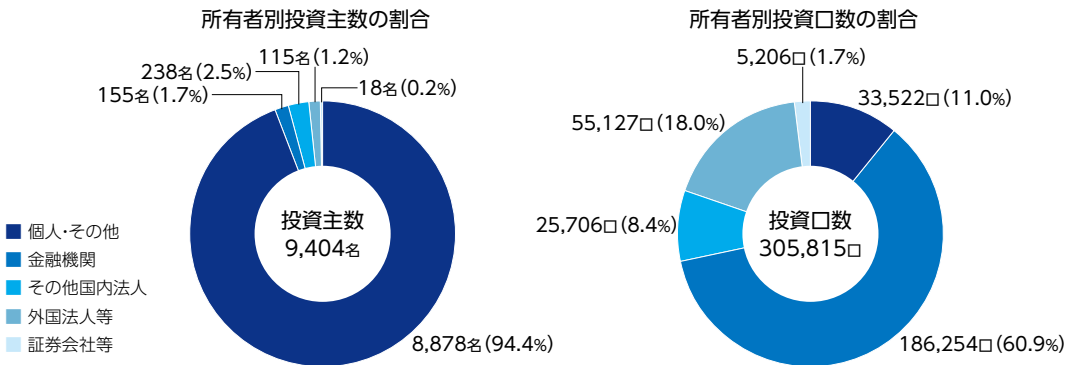
前期(ご参考) 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当 期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
(2019年8月31日現在)	(2020年2月29日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
2,627,266	3,003,699
3,196,426	4,283,495
5,823,693	7,287,195

投資主インフォメーション

▶ 投資口価格の推移

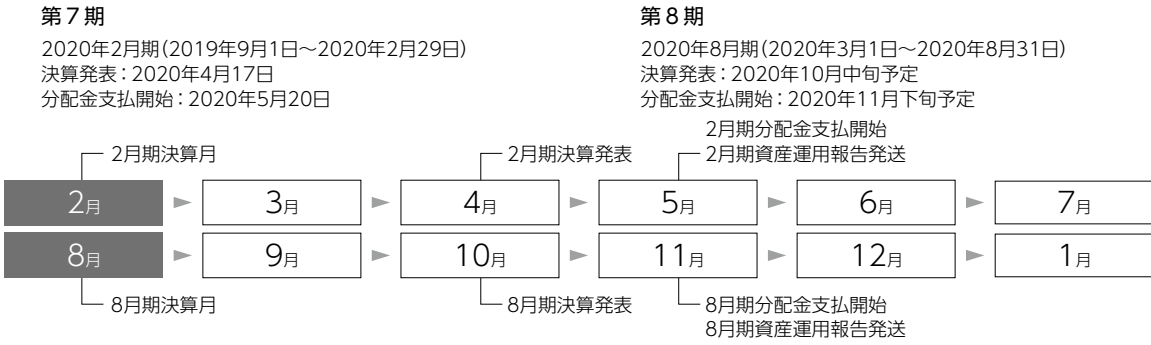


▶ 投資主の状況 (2020年2月29日現在)



三菱地所による本投資法人への出資口数 12,450口 (4.1%)

▶ 年間スケジュール



▶ 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード：3481)
公告方法	電子公告により、電子公告サービスのサイト(http://kmasterplus.pronexus.co.jp/main/corp/m/3/m307/index.html)に掲載いたします。本投資法人ホームページ(https://mel-reit.co.jp/ja/notice/index.html)からもご覧いただけます。
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711(フリーダイヤル)(受付時間：9時～17時(但し、土・日・祝祭日を除きます。))

▶ 投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

▶ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行並びに郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の郵送物送付先及びお問い合わせ先へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行株式会社の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。

▶ 分配金計算書について

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

マイナンバーのお届け出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様	証券会社とのお取引がない投資主様
↓	↓
お取引の証券会社までお問い合わせください。	下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部(電話 0120-232-711(フリーダイヤル)) (受付時間：9時～17時(但し、土・日・祝祭日を除きます。))

▶ 資産運用会社の連絡先

三菱地所投資顧問株式会社 物流リート部
TEL 03-3218-0030 (受付時間：9時30分～17時30分(但し、土・日・祝祭日を除きます。))